

Số: /SXD-QLN&TTBĐS

Khánh Hòa, ngày tháng 02 năm 2026

V/v bán/cho thuê mua nhà ở hình
thành trong tương lai tại dự án Chung
cư Hoàng Đế, số 04-06 Bắc Sơn,
phường Bắc Nha Trang

Kính gửi: Công ty TNHH Napoleon

Sở Xây dựng nhận Văn bản số 28/C.TY-BHHC ngày 27/01/2026 của Công ty TNHH Napoleon về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại dự án Chung cư Hoàng Đế, địa chỉ số 04-06 Bắc Sơn, phường Bắc Nha Trang, gửi kèm hồ sơ có liên quan theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả ngày 27/01/2026, mã số H32.18.260127-170008.

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ quy định Điều 6 Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý Nhà nước của Bộ Xây dựng.

Căn cứ Nghị định số 54/2026 ngày 09/02/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản.

Liên quan đến việc xem xét hồ sơ thủ tục thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại dự án Chung cư Hoàng Đế, trước đây Sở Xây dựng đã tổ chức lấy ý kiến các cơ quan, đơn vị có liên quan tại văn bản số 1125/SXD-QLN ngày 11/8/2025, văn bản số 1422/SXD-QLN ngày 20/8/2025 và tổng hợp có ý kiến gửi Công ty TNHH Napoleon tại văn bản số 1626/SXD-QLN ngày 26/8/2025.

Nay Công ty nộp lại hồ sơ thủ tục thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại dự án Chung cư Hoàng Đế, kèm theo văn bản văn bản số 28/C.TY-BHHC ngày 27/01/2026, Sở Xây dựng đã lấy ý kiến các cơ quan, đơn vị có liên quan tại văn bản số 1026/SXD-QLN&TTBĐS ngày 28/01/2026 và văn bản số 1299/SXD-QLN&TTBĐS ngày 04/02/2026.

Sau khi tổng hợp, kiểm tra, rà soát lại và xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin về dự án

- Tên dự án: Chung cư Hoàng Đế (NAPOLEON TOWER)
- Địa điểm xây dựng: số 04-06 đường Bắc Sơn, phường Vĩnh Hải, thành phố Nha Trang (nay là phường Bắc Nha Trang), tỉnh Khánh Hòa.
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Napoleon.

- Quy mô dự án: Diện tích khu đất: 1.958,9 m²; diện tích xây dựng khối đế: 1.175,7 m²; diện tích xây dựng khối tháp: 1.109,6 m²; số tầng: 01 tầng hầm + 29 tầng nổi + tum.

- Số lượng căn hộ chung cư: 346 căn hộ, vị trí tại tầng 1, từ tầng 06 đến tầng 29 (không bao gồm tầng 13).

- Loại nhà ở: Nhà ở thương mại

II. Pháp lý dự án

1. Thông tin pháp lý về hồ sơ thủ tục đầu tư của dự án

- Quyết định số 2462/QĐ-UBND ngày 05/9/2022 của UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 7748322447 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) cấp chứng nhận lần đầu ngày 28/11/2022, điều chỉnh lần thứ nhất ngày 14/11/2024.

2. Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch, thiết kế, xây dựng của dự án

a) Về quy hoạch xây dựng chi tiết: Quyết định số 455/QĐ-UBND ngày 11/06/2025 của UBND thành phố Nha Trang về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) theo quy trình rút gọn Dự án Chung cư Hoàng Đế.

b) Về thiết kế:

- Văn bản số 1362/SXD-QLCL ngày 08/5/2023 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Chung cư Hoàng Đế; Văn bản số 2851/SXD-HĐXD ngày 30/6/2025 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Chung cư Hoàng Đế.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 09/TĐ-PCCC ngày 25/09/2025 của Phòng cảnh sát PCCC&CNCH tỉnh Khánh Hòa (giấy này thay thế Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế PCCC số 70/TĐ-PCCC ngày 12/9/2023)

- Công ty TNHH Napoleon phê duyệt điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án tại Quyết định số 01/QĐ-C.Ty ngày 13/6/2025; thẩm định thiết kế kỹ thuật thi công điều chỉnh triển khai sau thiết kế cơ sở điều chỉnh dự án tại Văn bản số 02/TBTĐ-QLDA ngày 02/10/2025 và phê duyệt thiết kế kỹ thuật thi công điều chỉnh triển khai sau thiết kế cơ sở điều chỉnh dự án tại Quyết định số 07/QĐ-C.TY ngày 02/10/2025.

c) Về cấp phép xây dựng: dự án đã được Sở Xây dựng cấp phép xây dựng công trình với quy mô 02 tầng hầm + 20 tầng nổi + tum tại Giấy phép xây dựng số 09/GPXD ngày 08/12/2023.

Dự án điều chỉnh quy mô thành 01 tầng hầm + 29 tầng nổi + tum: không điều chỉnh giấy phép xây dựng, Sở Xây dựng có Văn bản số 1014/SXD-QLQHKT ngày 07/8/2025 về việc phúc đáp Văn bản số 12/C.TY-BHHC ngày 01/8/2025 của Công ty TNHH Napoleon về việc hướng dẫn việc miễn giấy phép xây dựng đối với dự án Chung cư Hoàng Đế (*cụ thể nêu tại mục 1 Phần IV*).

d) Về kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng

- Văn bản 2074/SXD-HĐXD ngày 02/06/2025 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng công trình Chung cư Hoàng Đế (giai đoạn phần móng) và Văn bản số 883/SXD-QLHĐXD ngày 23/01/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa về việc phúc đáp Văn bản số 26/C.TY – BPHC ngày 15/01/2026 của Công ty TNHH Napoleon báo cáo kết quả công tác nghiệm thu trong quá trình xây dựng công trình chung cư Hoàng Đế (giai đoạn phần móng), trong đó Sở Xây dựng thống nhất với nội dung giải trình của Công ty TNHH Napoleon tại văn bản số 26/C.TY-BPHC ngày 15/01/2026 và đề nghị Công ty TNHH Napoleon triển khai, thực hiện các bước tiếp theo của Kế hoạch số 4527/KH-SXD ngày 18/12/2023 của Sở Xây dựng về kiểm tra công tác nghiệm thu thi công xây dựng công trình Chung cư Hoàng Đế.

3. Thông tin về thủ tục đất đai của dự án

Công ty TNHH Napoleon sử dụng đất có nguồn gốc do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất từ hộ gia đình, cá nhân theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BO 691454, vào số cấp GCN số CHO 2571/22330 do UBND thành phố Nha Trang cấp ngày 29/5/2014 đối với thửa đất số 11, tờ bản đồ số 51, địa chỉ tại số 04 đường Bắc Sơn, phường Vĩnh Hải, thành phố Nha Trang (nay là phường Bắc Nha Trang) và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 04362435, vào số cấp GCN số VP 1448 do Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa cấp ngày 13/11/2025, thửa đất số 28, tờ bản đồ số 269, địa chỉ tại số 06 đường Bắc Sơn, phường Bắc Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Theo 02 Giấy chứng nhận nêu trên và Bản đồ hiện trạng khu đất số 106-2024, thửa đất số 11, 28, tờ bản đồ 51, phường Vĩnh Hải được Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa xác nhận ngày 08/8/2024, thể hiện: tổng diện tích khu đất để thực hiện dự án là 1.958,9 m², gồm loại đất: đất ở tại đô thị: 1.854,9 m²; đất trồng cây lâu năm: 104,0 m² thuộc lô đất tại số 06 Bắc Sơn.

Công ty TNHH Napoleon được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án khi nhà đầu tư đang có quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định pháp luật về đất đai tại Quyết định số 2462/QĐ-UBND ngày 05/9/2022 của UBND tỉnh.

Theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 17 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ: “2. Đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 16¹ của Nghị định này mà có diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng thì chủ đầu tư đề nghị cơ quan có thẩm quyền chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; việc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với phần đất chuyển mục đích sử dụng được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai; 3. Hồ sơ, trình tự, thủ tục, thẩm quyền giao đất, cho thuê

¹ Điểm d khoản 1 Điều 16 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP: “Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án khi nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về đất đai.”

đất, chuyển mục đích sử dụng đất, việc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

Đối với phần diện tích đất trồng cây lâu năm 104,0 m² (thuộc lô đất tại số 06 Bắc Sơn) chưa được cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Theo văn bản số 27/C.TY-BPHC ngày 26/01/2026 của Công ty TNHH Napoleon, chủ đầu tư đang thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần đất trồng cây lâu năm có diện tích 104,0 m² tại Sở Nông nghiệp và Môi trường; chủ đầu tư đã bị xử phạt vi phạm hành chính đối với phần diện tích đất này do có hành vi chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp mà không được cơ quan có thẩm quyền cho phép tại Quyết định số 1320/QĐ-XPHC ngày 24/12/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường và xử lý khắc phục hậu quả: buộc khôi phục là tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm.

Công ty TNHH Napoleon đã thực hiện nộp tiền theo Quyết định số 1320/QĐ-XPHC ngày 24/12/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường vào ngân sách Nhà nước theo Giấy nộp tiền ngày 25/2/2025 có xác nhận của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn – Chi nhánh Nha Trang, Khánh Hòa và đã thực hiện khôi phục hiện trạng ban đầu đối với phần diện tích 104,0 m² đất trồng cây lâu năm tại Biên bản làm việc ngày 25/12/2025 giữa Chi cục đất đai – Sở Nông nghiệp và Môi trường và chủ đầu tư.

Theo hồ sơ xử phạt vi phạm hành chính nêu trên và hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công điều chỉnh dự án Chung cư Hoàng Đế do chủ đầu tư phê duyệt, qua kiểm tra hiện trạng thi công xây dựng công trình, vị trí phần đất chưa được chuyển mục đích sử dụng đất nằm ngoài phạm vi xây dựng công trình tòa nhà chung cư, hiện trạng đất trống.

4. Thông tin về thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở: theo Văn bản số 2279/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 18/8/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường, đồng thời qua tra cứu thông tin đăng ký thế chấp trên Giấy chứng nhận (địa chỉ tra cứu <https://tracuuqr.vbdlis.vn/>) và văn bản số 532/MBN-QLĐT ngày 11/8/2025 của Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam, thể hiện: Công ty TNHH Napoleon đang thế chấp bằng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với 02 lô đất đã được cấp Giấy chứng nhận, địa chỉ 04 - 06 Bắc Sơn, phường Bắc Nha Trang và toàn bộ quyền tài sản, tài sản và lợi ích khác của Công ty TNHH Napoleon phát sinh từ dự án Chung cư Hoàng Đế tại Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam.

5. Thông tin về môi trường:

- Giấy phép môi trường số 743/GPMT-UBND ngày 31/3/2023 của UBND tỉnh cấp cho Công ty TNHH Napoleon.

- UBND phường Bắc Nha Trang ban hành văn bản số 4085/SXD-QLQHKT ngày 05/11/2025 về việc tiếp nhận hồ sơ đăng ký môi trường đối với dự án Chung cư Hoàng Đế.

6. Thông tin về cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với bên mua/thuê mua nhà ở.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Khánh Hòa ban hành Thông báo số 351/2025/TB-CNKH ngày 22/9/2025 về việc đồng ý cấp hạn mức bảo lãnh trong bán/cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với dự án Chung cư Hoàng Đế tại địa chỉ số 04-06 Bắc Sơn, phường Bắc Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa do Công ty TNHH Napoleon làm chủ đầu tư.

III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua

Căn cứ Văn bản số 2851/SXD-HĐXD ngày 30/6/2025 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Chung cư Hoàng Đế.

Thông tin về 346 căn hộ hình thành trong tương lai, vị trí tại tầng 1, từ tầng 06 đến tầng 29 (không bao gồm tầng 13) có ký hiệu, vị trí, diện tích: *theo Bảng thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đính kèm.*

IV. Điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng để được bán, cho thuê mua (theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản)

1. Về điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 24

Theo điểm c, e khoản 1 Điều 56 Luật Đường sắt năm 2025 (sửa đổi, bổ sung Điều 89, Điều 166 Luật Xây dựng, Luật số 62/2020/QH14) quy định các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng gồm: *h) Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại khu vực có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc thiết kế đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; “3a. Công trình xây dựng đã được cấp giấy phép xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 nhưng thuộc đối tượng được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của Luật này thì không phải điều chỉnh giấy phép xây dựng.”*; nội dung hướng dẫn của Sở Xây dựng tại Văn bản số 1014/SXD-QLQHKH ngày 07/8/2025 của Sở Xây dựng về việc phúc đáp Văn bản số 12/C.TY-BHHC ngày 01/8/2025 của Công ty TNHH Napoleon về việc hướng dẫn việc miễn giấy phép xây dựng đối với dự án Chung cư Hoàng Đế.

Theo khoản 5 Điều 95 Luật Xây dựng năm 2025 quy định về điều khoản chuyển tiếp: *“Công trình thuộc dự án đã được cấp giấy phép xây dựng trước ngày 01 tháng 01 năm 2026, được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh và đã được phê duyệt theo quy định thì không phải điều chỉnh giấy phép xây dựng. Công trình thuộc dự án đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh theo quy định của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 và đã được phê duyệt theo quy định thì được miễn giấy phép xây dựng.”*, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2026 theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Xây dựng năm 2025.

Dự án Chung cư Hoàng Đế đã được Sở Xây dựng cấp phép xây dựng công trình với quy mô 02 tầng hầm + 20 tầng nổi + tum tại Giấy phép xây dựng số 09/GPXD ngày 08/12/2023, chủ đầu tư có thông báo khởi công xây dựng công trình tại Thông báo số 11/TB-C.TY ngày 09/12/2023.

Trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng công trình, dự án điều chỉnh quy mô thành 01 tầng hầm + 29 tầng nổi + tum, được UBND thành phố Nha Trang phê duyệt Quy hoạch điều chỉnh chi tiết (tỷ lệ 1/500) theo quy trình rút gọn tại Quyết định số 455/QĐ-UBND ngày 11/6/2025; Sở Xây dựng thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại văn bản số 2851/SXD-HĐXD ngày 30/6/2025; Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh thẩm duyệt thiết kế điều chỉnh về phòng cháy và chữa cháy tại Giấy chứng nhận số 09/TD-PCCC ngày 25/9/2025; UBND phường Bắc Nha Trang tiếp nhận hồ sơ đăng ký môi trường đối với dự án Chung cư Hoàng Đế tại Văn bản số 4085/SXD-QLQHKT ngày 05/11/2025.

Chủ đầu tư phê duyệt điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án tại Quyết định số 01/QĐ-C.Ty ngày 13/6/2025; tổ chức thẩm định thiết kế kỹ thuật thi công điều chỉnh triển khai sau thiết kế cơ sở điều chỉnh dự án tại Văn bản số 02/TBTD-QLDA ngày 02/10/2025 và phê duyệt thiết kế kỹ thuật thi công điều chỉnh triển khai sau thiết kế cơ sở điều chỉnh dự án tại Quyết định số 07/QĐ-C.TY ngày 02/10/2025.

Qua kiểm tra hiện trạng thực tế tại vị trí xây dựng công trình, công trình chung cư đang thi công xây dựng đến tầng 03.

2. Về điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 24: 02 lô đất tại số 04-06 Bắc Sơn đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Về điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 24: dự án có các loại giấy tờ

- Giấy phép xây dựng: đã nêu tại điểm c, mục 2, phần II của văn bản này.

- Thông báo khởi công số 11/TB-C.TY ngày 09/12/2023 của Công ty TNHH Napoleon và hồ sơ điều chỉnh thiết kế cơ sở Chung cư Hoàng Đế được đóng dấu thẩm định của Sở Xây dựng kèm theo Văn bản số 2851/SXD-HĐXD ngày 30/6/2025 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Chung cư Hoàng Đế; hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công (điều chỉnh) được đóng dấu thẩm định, phê duyệt của chủ đầu tư kèm theo Quyết định số 07/QĐ-C.TY ngày 02/10/2025.

- Về giấy tờ về nghiệm thu hoàn thành xây dựng phần móng theo quy định pháp luật về xây dựng: các văn bản của Sở Xây dựng về kiểm tra công tác nghiệm thu (giai đoạn phần móng) nêu tại điểm d mục 2 Phần II của văn bản này và Biên bản số 01/HTHM ngày 03/10/2025 nghiệm thu hoàn thành dự án – hạng mục thi công phần móng giữa chủ đầu tư, đơn vị tư vấn giám sát, nhà thầu thi công.

4. Về điều kiện quy định tại khoản 4 Điều 24:

- Chủ đầu tư có văn bản số 28/C.TY-BHHC ngày 27/01/2026 về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại dự án Chung cư Hoàng Đế, số 04-06 Bắc Sơn, phường Bắc Nha Trang gửi Sở Xây dựng (thực hiện theo Mẫu Phụ lục XV ban hành kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024); kèm theo thành phần hồ sơ quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP.

5. Về điều kiện quy định tại khoản 5 Điều 24

Tại khoản 5 Điều 38 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung tại Điều 11 Nghị định số 54/2026/NĐ-CP), quy định xử lý chuyển tiếp: “Nhà ở, công trình

xây dựng nằm trong dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực thi hành thì tiếp tục kinh doanh theo đúng nội dung, mục tiêu dự án đã được chấp thuận; dự án không bắt buộc phải đáp ứng điều kiện đối với nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại khoản 5 Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản.”

Dự án Chung cư Hoàng Đế đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 2462/QĐ-UBND ngày 05/9/2022; được Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 7748322447 cấp chứng nhận lần đầu ngày 28/11/2022, điều chỉnh lần thứ nhất ngày 14/11/2024, theo đó mục tiêu dự án: *Xây dựng chung cư để bán; tiến độ thực hiện dự án: tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành: Khởi công xây dựng, hoàn thành công trình vào sử dụng: Từ tháng 04/2025 đến tháng 04/2027.*

Theo đó, tại thời điểm xem xét hồ sơ, tiến độ thực hiện dự án vẫn còn thời hạn, dự án tiếp tục kinh doanh theo đúng nội dung, mục tiêu dự án đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

6. Về điều kiện quy định tại khoản 6 Điều 24

a. Các điều kiện quy định tại các điểm b, c, d, đ khoản 1 Điều 14 của Luật Kinh doanh bất động sản:

- Về đáp ứng các điều kiện nhà ở hình thành trong tương lai không thuộc trường hợp có tranh chấp về quyền sử dụng đất gắn với nhà ở,..., không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, không thuộc trường hợp cầm giao dịch, không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch,...

Công ty TNHH Napoleon chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã cam kết tại Văn bản số 28/C.TY-BHHC ngày 27/01/2026: *“Chủ đầu tư cam kết tại thời điểm trình nộp xin chấp thuận đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai nêu trên thì dự án đưa vào kinh doanh không thuộc trường hợp đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng, tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý và giải quyết; Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; Không thuộc trường hợp luật cầm giao dịch; Không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật. Nội dung cam kết hoàn toàn đúng sự thật và Công ty hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung đã cam kết.”*

Ngoài ra, về nội dung kê biên để đảm bảo thi hành án, cầm giao dịch, tạm đình chỉ, đình chỉ giao dịch đối với dự án được Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa có ý kiến tại Văn bản số 39/THADS.KV1-NV ngày 10/02/2026: - *Về tình trạng pháp lý tài sản liên quan đến dự án: Đến thời điểm ban hành văn bản này: Cơ quan thi hành án chưa áp dụng biện pháp kê biên, phong tỏa hoặc tạm dừng giao dịch đối với dự án Chung cư Hoàng Đế và quyền sử dụng đất tại số 04-06 Bắc Sơn, phường Bắc Nha Trang; Các tài sản nêu trên chưa thuộc trường hợp bị cầm giao dịch theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự. Tuy nhiên, Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Khánh Hòa đang tiếp tục theo dõi việc chấp hành pháp luật*

về thi hành án Công ty TNHH Thương mại – Du lịch CAT TIGER và trách nhiệm của người đại diện theo pháp luật là ông Lê Văn Dũng theo quy định của pháp luật hiện hành”

Theo đó, tại thời điểm xét hồ sơ, quyền sử dụng đất, nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Chung cư Hoàng Đế không thuộc trường hợp bị kê biên để đảm bảo thi hành án, không thuộc trường hợp cấm giao dịch, không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định.

- Về nội dung về quyền sử dụng đất gắn với nhà ở đang thế chấp được Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam có ý kiến tại Văn bản số 532/MBN-QLĐT ngày 11/8/2025 về việc xin phép mở bán dự án Chung cư Hoàng Đế: 2.1 *Chấp thuận để Công ty TNHH Napoleon được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với dự án Chung cư Hoàng Đế tại số 04-06 Cốc Sơn, phường Bắc Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa sau khi đã được Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa có văn bản xác nhận về việc dự án Chung cư Hoàng Đế đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. 2.2....sử dụng nguồn tiền từ bán sản phẩm của dự án dưới sự giám sát của DATC”*

b) Điều kiện quy định tại điểm a, c khoản 2 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản

- Đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 11 của Luật Kinh doanh bất động sản 2023: Tại khoản 2 Điều 83 Luật Kinh doanh bất động sản, quy định chuyển tiếp: *“Dự án bất động sản đã đáp ứng yêu cầu đối với dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh theo quy định của Luật số 66/2014/QH13 trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì không phải đáp ứng các yêu cầu đối với dự án bất động sản quy định tại Điều 11 của Luật này; trường hợp dự án bất động sản thực hiện thủ tục điều chỉnh sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải đáp ứng các yêu cầu đối với dự án bất động sản theo quy định của Luật này.”*

Dự án đã được cấp thẩm quyền ban hành quyết định chấp thuận chủ trương, cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trước ngày Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 có hiệu lực thi hành và được chứng nhận điều chỉnh lần thứ nhất ngày 14/11/2024 tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, đến thời điểm này tiến độ thực hiện dự án vẫn còn thời hạn.

- Về thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai của Công ty TNHH Napoleon:

Tại Văn bản số 857/KHH-CNTK ngày 21/8/2025 của Thuế tỉnh: *Tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất: đến nay, Thuế tỉnh Khánh Hòa chưa nhận được Quyết định của cấp có thẩm quyền về việc giao đất, cho thuê đất trực tiếp cho Công ty TNHH Napoleon để thực hiện dự án Chung cư Hoàng Đế, số 04 – 06 Bắc Sơn, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang (nay là phường Bắc Nha Trang), tỉnh Khánh Hòa. Do đó, Thuế tỉnh Khánh Hòa chưa có cơ sở để quản lý nghĩa vụ tài chính về đất đối với Công ty TNHH Napoleon theo quy định. - Tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính khác: Công ty TNHH Napoleon (MST: 4201770750) đã nộp đủ hồ sơ khai thuế, hồ sơ quyết toán thuế từ khi thành lập đến nay theo quy định. Qua tra cứu trên Hệ thống quản lý thuế tập trung TMS, tính đến ngày 18/8/2025, Công ty TNHH Napoleon (MST: 4201770750) không có số nợ tiền thuế, phí, tiền phạt và tiền chậm nộp do Thuế tỉnh Khánh Hòa quản lý.*

Về thực hiện thủ tục đất đai của dự án để được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích 104,0 m² (đã nêu tại mục 3 Phần II của văn bản này), chủ đầu tư đang thực hiện thủ tục này tại Sở Nông nghiệp và Môi trường, đồng thời chủ đầu tư cam kết hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định pháp luật tại văn bản số 27/C.TY-BPHC ngày 26/01/2026.

7. Về điều kiện quy định tại khoản 7 Điều 24: Công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản.

Theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung, thay thế tại khoản 1 Điều 12 Nghị định số 54/2026/NĐ-CP), thời điểm công khai thông tin: doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trước khi ký kết hợp đồng bán, cho thuê mua bất động sản có trách nhiệm phải công khai đầy đủ các thông tin theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản, theo đó sau khi nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Điều 8 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP, Công ty TNHH Napoleon thực hiện công khai thông tin về dự án bất động sản, bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định.

V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với chủ đầu tư dự án

1. Chịu trách nhiệm về các thông tin về dự án, chủ đầu tư, nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đầy đủ, chính xác, trung thực.

2. Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng đủ điều kiện để được bán cho thuê mua theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản.

3. Ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

4. Chủ đầu tư đã thế chấp 02 GCN QSD đất và nhà ở tại số 04-06 Bắc Sơn, phường Bắc Nha Trang (như đã nêu tại mục 4 phần II), do đó chủ đầu tư phải giải chấp nhà ở và quyền sử dụng đất này trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP và khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023.

5. Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai tuân thủ quy định tại Chương II Luật Kinh doanh bất động sản và nguyên tắc kinh doanh bất động sản quy định tại Điều 4 Luật Kinh doanh bất động sản.

6. Thực hiện trách nhiệm của chủ đầu tư dự án bất động sản theo quy định tại Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản; nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định tại Điều 39 Luật Nhà ở; thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định pháp luật, thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở theo nội dung, tiến độ dự án đã được cấp thẩm quyền chấp thuận tại quyết định chấp thuận chủ trương dự án và giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án.

7. Chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã cam kết tại Văn bản số 28/C.TY-BHHC ngày 27/01/2026 và Văn bản số 27/C.TY-BPHC ngày 26/01/2026 của Công ty TNHH Napoleon.

8. Công ty TNHH Napoleon thực hiện công khai thông tin về dự án bất động sản, bất động sản đưa vào kinh doanh đầy đủ, chính xác và kèm theo các tài liệu theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản và khoản 2 Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP.

9. Thực hiện trình tự, thủ tục đất đai của dự án để được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần đất trồng cây lâu năm theo quy định pháp luật về đất đai trước khi ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

VI. Đề nghị của Sở Xây dựng

1. Chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tuân thủ quy định tại Điều 37 Luật Nhà ở năm 2023.

2. Dự án trên chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công bố thuộc khu vực tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Vì vậy, chủ đầu tư chưa được phép bán, cho thuê mua cho tổ chức, cá nhân nước ngoài.

Sở Xây dựng trả lời để Công ty được biết và thực hiện./.

(Kèm theo Bảng thông tin nhà ở)

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh;
- Sở: NN&MT; TC;
- UBND phường Bắc Nha Trang;
- Thuế tỉnh;
- Thi hành án dân sự KV1-KH;
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Trang thông tin điện tử SXD;
- Lưu: VT, QLN&TTBĐS, H.Linh.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Trần Quang Ngọc